

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2020
Datum:	3 maart 2020
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1064
Informant:	Inge Klasen / Wim Henk Peggeman i.klasen@dalfsen.nl (0529) 43 8 922

Voorstel:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In te stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten 2019 van € 353.216, voor de toekomstige exploitaties en deze kosten te boeken op de boekwaarde van de immateriele vaste activa (ontwikkelkosten).
2. Het positieve resultaat van € 2.476.375 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2019.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage I met kasstroomoverzichten en bijlage II boekwaarde gronden en voorziening grondexploitaties te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.
4. De voorziening grondexploitaties te vormen en de noodzakelijke dotatie van € 26.822 vanuit de algemene reserve grondexploitaties toe te voegen aan deze voorziening.
5. De voorziening materiële vaste activa gronden te vormen en de noodzakelijke dotatie van € 448.258 vanuit de algemene reserve grondexploitaties toe te voegen aan deze voorziening.

Inleiding:

Eén van de onderdelen van de risicobeheersing van gemeente Dalfsen is het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020 (MPG 2020) wordt de raad geïnformeerd over de actualisaties en de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en wordt de raad voorgesteld besluiten te nemen.

Argumenten:

1.1 De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020 (MPG 2020) geeft uitvoering aan de nota grondbeleid en geeft inzicht in de actualisaties per 1 januari 2020.

Per 1 januari 2020 zijn alle grondexploitaties herzien. Dit houdt in dat alle verwachte kosten en opbrengsten worden beoordeeld en waar nodig worden aangepast aan de huidige marktomstandigheden.

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 6,6 miljoen. Dit is lager dan vorig jaar, waarbij de verwachte winst op startwaarde lag rond de € 8,6 mln. Dit is te verklaren door:

- Tussentijdse winst name van circa € 2,5 mln. op de grondexploitaties. Deze verlagen de verwachte winst en wordt veroorzaakt door aanscherping van de regelgeving.
- Grift III, kent een verbeterd resultaat, dit wordt met name veroorzaakt door meer verkopen in afgelopen jaar dan verwacht
- Waterfront, deze grondexploitatie zit in de afronding. Op basis van de recente actualisatie is gebleken dat er minder kosten gemaakt hoeven te worden. hierdoor is het resultaat verbeterd en is er een winstname geweest in 2019.
- Oosterdalfsen, deze grondexploitaties is verbeterd door meer verkopen dan verwacht
- Westerbouwlanden Noord, de grondexploitatie kent nog een relatief lange looptijd. In de actualisatie is gebleken dat er de raming voor de nog te maken kosten hoger is uitgevallen. De verkopen worden sneller gerealiseerd dan voorgaande jaren. Hierdoor zijn de opbrengsten over de resterende looptijd lager dan voorheen verwacht (minder opbrengsten stijging).

1.2 Uitgangspunten zijn beoordeeld en waar nodig herzien

Programmering:

Periodiek wordt onderzoek gedaan naar de woningbouw behoefte binnen gemeente Dalfsen. In het najaar van 2018 zijn er twee onderzoeken gedaan. Het gaat hierbij om een woningmarktonderzoek en een vraagonderzoek voor de industrielocaties. Uit de onderzoeken blijkt dat de vraag toeneemt, maar ook dat er nog veel onzekerheid in deze voorspellingen zit. Er is voor gekozen om in 2019 geen nieuw onderzoek te doen, dit komt omdat we zien dat de verkopen redelijk in lijn liggen met de prognose en de vraag voor gronden blijft bestaan.

Kosten /opbrengstenstijging:

Voor de MPG 2020 zijn de parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van de nieuwe beoordeling zijn de volgende parameters ingerekend in de grondexploitaties. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de lange- en korte termijn.

Parameters	2020	2021	2022 e.v.
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	3,0%	3,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	1,0%	2,0%

Rentetoerekening

Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoerekening aan te willen sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend. Het rentepercentage die gehanteerd wordt voor de doorrekeningen is bepaald op 1%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 1,33%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,61% (in 2018: 0,56%). Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,61%) worden toegerekend. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige contante waarde van kasstromen te kunnen bepalen. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Dit moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%.

Verkooprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. In 2018 heeft de raad ingestemd met prijsdifferentiatie per kern. De bevoegdheid tot het vaststellen van de verkoopprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties ligt bij het college. De prijzen voor 2020 heeft het college vastgesteld (collegebesluit 351595).

1.3 Voorbereidingskosten

Vanaf 2016 zijn voor een aantal toekomstige exploitaties voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten zijn op basis van de BBV wijziging niet meer op de gronden bijgeboekt, maar op een aparte categorie; 'voorbereidingskosten'. De kosten worden in de jaarrekening geassocieerd als immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten

Omschrijving	Investering 2019	Boekwaarde 31-12-2019
Vorbereiding 't Febriek Zuid II	10.228	10.228
Vorbereiding Oosterdalfsen II	45.567	45.567
Vorbereiding 't Gruthuuske	34.685	52.967
Vorbereiding Kiezebrink	27.541	32.831
Vorbereiding Centrumplan DLF	77.301	89.657
Vorbereiding Oosterbouwlanden	12.856	24.200
Vorbereiding Agnieten college	120.110	126.574
Vorbereiding bibliotheek	14.997	18.504
Vorbereiding Hoonhorst	9.932	18.638
	353.216	419.166

In 2019 zijn grondaankopen gedaan voor Oosterdalfsen II en zijn er gronden verkocht. Ook zijn er gronden aangekocht voor de realisatie van het centrumplan. Deze worden verantwoord als materiele vaste activa. Deze grondaankopen zijn gelopen via het raadskrediet voor strategische aankopen.

2.1 Het resultaat 2019 is als volgt opgebouwd

Een wijziging in de winstname is dat op het moment dat uit de berekening van de tussentijdse winst blijkt dat in eerdere jaren teveel winst is genomen, deze tussentijdse winst teruggedraaid moet worden. Dit geldt ook bij een complex met een positief verwacht resultaat. In 2019 moet de tussentijdse winst bij twee complexen worden teruggedraaid. Dit is het geval bij De Nieuwe Landen en De Koele. In de grondexploitatie 't Febriek wordt een verliesvoorziening getroffen van € 27.000. Uit de huidige raming en gemaakte kosten in 2019 is gebleken dat meer interne kosten zijn gemaakt dan begroot. Dit resulteert in een verwacht verlies van € 27.000.

Onder de materiele vaste activa zijn een aantal grondposities opgenomen waarvoor een verliesvoorziening getroffen moet worden. Als in de toekomst blijkt dat (bijv. door aantrekken van de markt, of door meevallende kosten) de grondexploitatie of de grondpositie wel positief wordt, dan kan de verliesvoorziening vrijvallen.

Het resultaat is als volgt opgebouwd:

Grondexploitatie	Resultaat	
BT Grift III	823.000	Tussentijdse winstname
BT Stappenbelt	16.000	Tussentijdse winstname
BT Febriek	-26.822	Treffen verliesvoorziening
De Gerner Marke	146.000	Tussentijdse winstname
Waterfront	557.000	Tussentijdse winstname
Oosterdalfsen	333.000	Tussentijdse winstname
Kleine veer	195.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwlanden Noord	369.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	-39.000	Terugname tussentijdse winst
De Nieuwe Landen II	134.000	Tussentijdse winstname
De Koppeling	13.000	Tussentijdse winstname
De Koele	-11.000	Terugname tussentijdse winst
Muldersveld II	9.000	Tussentijdse winstname
Muldersweg	-	
Totaal	2.518.178	
Winstname afgesloten projecten	18.735	
Winstname MVA gronden	387.720	
Voorziening MVA gronden	-448.258	
Totaal	2.476.375	

De specificatie van de voorziening materiële vaste activa gronden zijn opgenomen in de vertrouwelijk bijlage II, wegens vertrouwelijkheid van een aantal aankopen.

Het resultaat van € 2.476.375 is toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties. Deze reserve heeft als belangrijk doel het opvangen van risico's welke gelopen worden binnen de grondexploitaties. Op basis van risicoafweging is een algemene reserve grondexploitaties van € 2,4 miljoen genoeg voor het afdekken van de risico. De algemene reserve grondexploitaties bedraagt ultimo 2019 € 5,1 miljoen (inclusief de verwerking van de tussentijdse winst). Dat betekent dat de reserve voldoende is om de risico's te dekken. Op basis van de huidige risico inschatting kan er een bedrag van € 2,4 miljoen vrijvallen. Bij de jaarrekening 2019 zal hier een voorstel voor worden gedaan.

2.2 Afboekingen gronden onder de MVA

Een van de BBV wijzigingen die in 2016 is doorgevoerd heeft betrekking op de overboeking van de niet in exploitatie genomen gronden naar de MVA. Op basis van de regelgeving kunnen eventuele waardeverminderingen tot en met 2019 worden verwerkt. Jaarlijks worden risicovolle grondposities beoordeeld en waar nodig worden er taxaties uitgevoerd. De risicovolle grondposities per 31 december 2019 zijn extern getaxeerd en waar nodig is een verliesvoorziening getroffen.

2.3 De raad wordt voorgesteld om het resultaat in de jaarrekening 2019 direct ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen

De algemene reserve grondexploitaties is ingesteld als buffer voor het opvangen van risico's welke gelopen worden binnen de grondexploitaties.

Op basis van het BBV mogen onttrekkingen en toevoegingen alleen worden verricht tot het niveau van de begroting (na wijzigingen). De raad kan besluiten dat in specifieke gevallen de saldi altijd verrekend worden met de reserve. Via het raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld (zoals reeds vanaf de MPG 2015 is besloten) om het resultaat 2019 direct te verwerken in de algemene reserve grondexploitaties, waarbij deze verwerking onder deze specifieke uitzondering zal vallen. Het saldo van de grondexploitaties wordt in dit geval direct ten laste/gunste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Bij de jaarrekening 2019 zal nadere besluitvorming worden voorgesteld omtrent de hoogte van de algemene reserve grondexploitaties.

4.1 Het vormen van een voorziening voor verliesgevende grondexploitaties en het toevoegen van de noodzakelijke dotaties.

Voor verliesgevende grondexploitatie moet direct een afwaardering plaats vinden. Dit is conform de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019 van de Commissie BBV. De afwaardering kan op twee manieren worden gedaan, namelijk het direct afboeken van de boekwaarde of het instellen van een voorziening. We stellen voor om een voorziening te vormen, omdat de afwaardering op basis van geraamde bedragen wordt bepaald. De voorziening kan elk jaar worden bijgesteld op basis van de huidige ramingen. Een afboeking is een éénmalige correctie die in de komende jaren niet kan worden bijgesteld op de recentste ramingen.

Op dit moment blijkt uit het MPG 2020 dat 't Fabriek Zuid een negatief verwachte eindwaarde heeft van € 26.822. Hiervoor zal een voorziening gevormd kunnen worden.

De gemeenteraad besluit over het instellen van nieuwe (bestemmings)reserves en voorzieningen.

4.2 nadere toelichting op de keuzen voor een voorziening

De voorziening wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de grondpositie of voorraad positie en heeft op de waardering eenzelfde effect als een afwaardering op de boekwaarde.

Op het kan een voorziening vrijvallen, een afwaardering op de boekwaarde kan daarin tegen niet worden terug gedraaid.

Een ander voordeel heeft te maken met het feit dat doormiddel van het vormen van de voorziening een beter inzicht blijft in de bruto waarde van de gronden en grondexploitaties. Waardoor een beter inzicht bestaat in bijvoorbeeld de cumulatieve verliezen. Op het moment dat de marktomstandigheden of als de toekomstige grondexploitaties meevalt of verbeterd

5.1 Het vormen van een voorziening voor aangekochte gronden

De aangekochte gronden, waarvoor nog geen grondexploitatie is opgesteld, vallen onder Materiële Vaste Activa. In de Materiële vaste activa zijn een aantal grondposities opgenomen waarvoor een verliesvoorziening gevormd kan worden á € 448.258. De specificatie van de bedragen in de verliesvoorziening wordt getoond in bijlage II, wegens vertrouwelijkheid van de aangekochte gronden. De gemeenteraad besluit over het instellen van nieuwe (bestemmings)reserves en voorzieningen.

Kanttekeningen

1.1 Actualisaties blijven het resultaat van schattingen

De actualisaties worden opgesteld op basis van schattingen van verwachte te maken kosten en te realiseren opbrengsten (grondverkoop). Bij het opstellen van de actualisaties is getracht om een zo reëel mogelijk beeld te geven. De programmering is gebaseerd op de marktonderzoeken en zijn een indicatie van de potentiële vraag. Er kunnen verschillende (bedrijfsmatige) overwegingen zijn

(bijvoorbeeld financiering of marktomstandigheden), waardoor de daadwerkelijke vraag naar bouwgrond in meer of mindere mate kan worden verzilverd. Hierbij kan ook worden gedacht aan tegenvallende verkopen door sterk stijging van bouwkosten of door tegenvallende verkopen door de gestegen verkoopprijs (in combinatie met de stijgende bouwkosten).

Alternatieven:

1.1 Op het moment dat de uitgangspunten (o.a. parameters & programmering) zoals opgenomen in dit voorstel en de MPG 2020 worden aangepast, moet dit alsnog worden verwerkt in de MPG 2020 en de jaarrekening 2019. Dit kan effect hebben op het afgeven van de controleverklaring van de accountant en de inhoud hiervan.

4.1 & 5.1 We stellen voor om een voorziening te treffen voor de afwaardering van verliesgevende grondexploitaties en lagere waardes van aangekochte gronden. De afwaardering kan op twee manieren worden verwerkt, namelijk door een voorziening te treffen of de waarde direct af te boeken. Een alternatief van het treffen van een voorziening is het direct afboeken van de waardes.

Duurzaamheid:

Dalfsen heeft de ambitie om alleen energie neutrale nieuwbouw te realiseren. Bij kavelverkoop en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de koper worden gewezen op de mogelijkheden van duurzaam bouwen.

Financiële consequenties:

Op basis van de huidige risico inschatting kan er een bedrag van circa € 2,4 miljoen vrijvallen vanuit de reserve grond naar de algemene reserve. Bij de jaarrekening 2019 zal deze vrijval verwerkt worden.

Daarnaast worden twee voorzieningen ingesteld, voor verlieslijdende grondexploitaties en risico's in de aangekochte gronden onder de materiële vaste activa.

In het MPG 2020 zijn de kasstromen berekend. Deze kasstromen zullen bij de eerste bestuursrapportage worden vertaald in een begrotingswijziging.

Communicatie:

De meerjaren Prognose Grondexploitaties is openbaar. Bijlage I de kasstroomoverzichten en bijlage II boekwaarde gronden en voorziening grondexploitaties , bevatten vertrouwelijke informatie en zijn om die reden niet openbaar.

Vervolg:

De effecten zoals opgenomen in de MPG 2020 worden verwerkt in de jaarrekening 2019

Bijlagen:

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020
2. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020, bijlagen boek 1 (kastroomoverzichten) (VERTROUWELIJK)
3. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020, bijlagen boek 2 (boekwaarde gronden en voorziening grondexploitaties) (VERTROUWELIJK)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 maart 2020, nummer 1064;

gelet de notitie grondexploitatie van de commissie BBV;

gelet op de nota grondbeleid gemeente Dalfsen 2015-2020;

b e s l u i t :

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020 vast te stellen en daarmee:
 - De gehanteerde uitgangspunten voor programmering, parameters en rekenrente, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 vast te stellen.
 - In te stemmen met de gemaakte voorbereidingskosten 2019 van € 353.216, voor de toekomstige exploitaties en deze kosten te boeken op de boekwaarde van de immateriele vaste activa (ontwikkelkosten).
2. Het positieve resultaat van € 2.476.375 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties te brengen en dit te verwerken in de jaarrekening 2019.
3. De door het college opgelegde geheimhouding, zoals bedoeld in artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet, ten aanzien van de bijlage I met kasstroomoverzichten en bijlage II boekwaarde gronden en voorziening grondexploitaties te bekrachtigen, voor een periode van tien jaar.
4. De voorziening grondexploitaties te vormen en de noodzakelijke dotatie van € 26.822 vanuit de algemene reserve grondexploitaties toe te voegen aan deze voorziening.
5. De voorziening materiële vaste activa gronden te vormen en de noodzakelijke dotatie van € 448.258 vanuit de algemene reserve grondexploitaties toe te voegen aan deze voorziening.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 april 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater